

ENTWURF
Begründung
1. Änderung gemäß § 13 BauGB
Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“
Stadt Leinefelde-Worbis/OT Leinefelde

Luftbild Thüringen Viewer



Stadt: **Leinefelde-Worbis**
 Gemarkung: **Leinefelde**
 Flur: **8**
 Flurstücke: **126/407; 126/352; 126/355; 126/356**
 Flurstücke teilw.: **126/429; 126/265;**

Landkreis: **Eichsfeld**
 Land: **Thüringen**

Leinefelde-Worbis, September 2024

Leinefelde-Worbis,

.....
 Herr Klingebiel
 Geschäftsführer
 Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

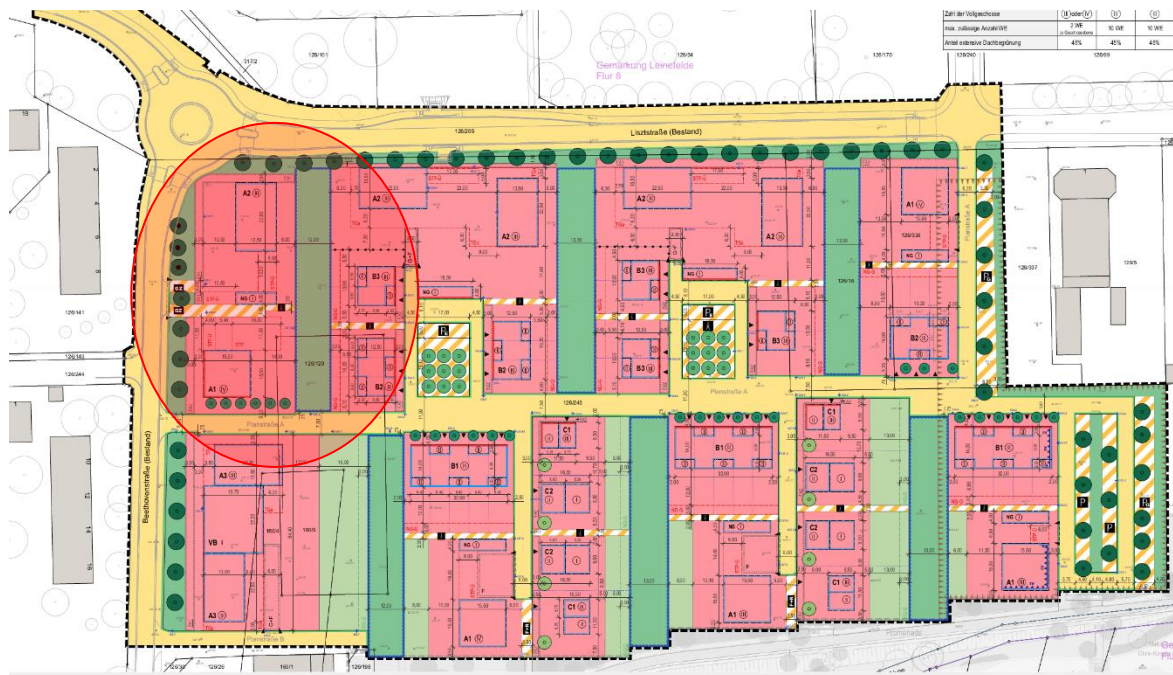
.....
 Herr Christian Zwingmann
 Bürgermeister
 Stadt Leinefelde-Worbis

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Änderungen, Lage und Abgrenzungen	5
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	6
1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)	6
1.4 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)	6
1.5 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)	7
1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 24 BauGB)	7
2. Grünordnerische Festsetzungen	9
2.1 Zustandserfassung	9
2.2 Gestaltungsmaßnahmen	9
2.3 Umweltbelange	10
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO	11
3.1 Baukörper	11
3.2 Einfriedungen und Außenanlagen	11
4. Planinhalt und andere Festsetzungen	12
4.1 Städtebauliches Konzept	12
4.2 Verkehrsflächen	13
4.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	13
4.4 Löschwasser	14
5. Flächenbilanz	15
5.1 Geltungsbereich	15
5.2 Öffentliche Flächen	15
5.3 Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise)	15
6. Hinweise	16
6.1 Denkmalschutz	16
6.2 Bodenschutz	16
6.3 Abfall	16
6.4 Erdaufschlüsse	16
6.5 geodätische Festpunkte	17
7. Anlagen	17
7.1 Anpassung schalltechnisches Gutachten vom 17.09.2024	17
7.2 Stellungnahme zur Löschwasserversorgung im Plangebiet vom 17.07.2024	17
7.3 Bericht Dimensionierung Regenwasserrückhaltung Gartenstadt mit Anlage zur Niederschlagspeicherung und Ableitung für die Gartenstadt vom 30.0.12023	17

Vorwort

Der vorliegende Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 18. Januar 2023 durch die höhere Verwaltungsbehörde mit dem Aktenzeichen 63.51101.004/2022-635000143 genehmigt.



Planzeichnung des genehmigten BP NR 140 „LGS2025 - Gartenstadt“, Ortsteil Leinefelde mit Kennzeichnung des Bereiches der 1. Änderung

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“, Ortsteil Leinefelde wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Rechtsverstöße sowie Verfahrens- und Formfehler wurden nicht festgestellt.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB trat die Satzung des Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“, Ortsteil Leinefelde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), mit der Bekanntmachung in Kraft.

Die Stadt Leinefelde-Worbis verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan.

Die Stadt Leinefelde-Worbis hat im Jahr 2018 den Zuschlag für die Ausrichtung der 5. Landesgartenschau in Thüringen erhalten. Unter dem Motto „Aussöhnung zwischen Stadt und Landschaft“ wurde daraufhin im selben Jahr ein Ideen- und Realisierungswettbewerb zum Kerngelände ausgelobt. Dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2025 – Gartenstadt“ liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, welcher auf Basis des prämierten Siegerentwurfes und unter Berücksichtigung der Jury-Empfehlungen weiterentwickelt wurde.

Nach Rechtskraft des B-Planes im Jahr 2023 gestaltete sich die Investoren- und Bauherrensuche schwierig. Vor allem die stark steigenden Baupreise und die Zinserhöhungen führten zu einem deutlichen Rückgang der Baulandnachfrage nicht nur am Standort in Leinefelde. Viele vor allem örtliche Bauunternehmen realisieren ihre Vorhaben noch in traditioneller Bauweise und haben mit den nachwachsenden Baustoff Holz noch keine ausreichenden Erfahrungen.

Die Stadt möchte aber gerade bei der Gartenstadt einen hohen Qualitätsmaßstab beibehalten, möchte sich aber auch für modifizierte Bauweisen und neue Nutzungen öffnen. Eine Investorengemeinschaft aus

Thüringen, die moderne Wohn- und Pflegeeinrichtungen entwickelt und dabei für die Außenwände und tragende Decken natürliche Baumaterialien wie Holz verwendet, möchte am Standort Leinefelde ein solches Gebäude errichten.

Die Stadt hat die Rahmenbedingungen der Gebäude geprüft und möchte das Vorhaben im Bereich der Gartenstadt einordnen. Durch die kleinteilige Ausweisung der Baufenster für Wohngebäude ist eine Änderung des B-Planes erforderlich. Hierbei sollen jedoch die Grundsätze der Planungsvorgaben, wie Erschließungsanlagen und öffentliche Flächen, erhalten bleiben.

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 23.09.2024 die Aufstellung und Offenlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“ im ST Leinefelde beschlossen.

Die Änderung wird nach den Erkenntnissen der vorliegenden Stellungnahmen im „Vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

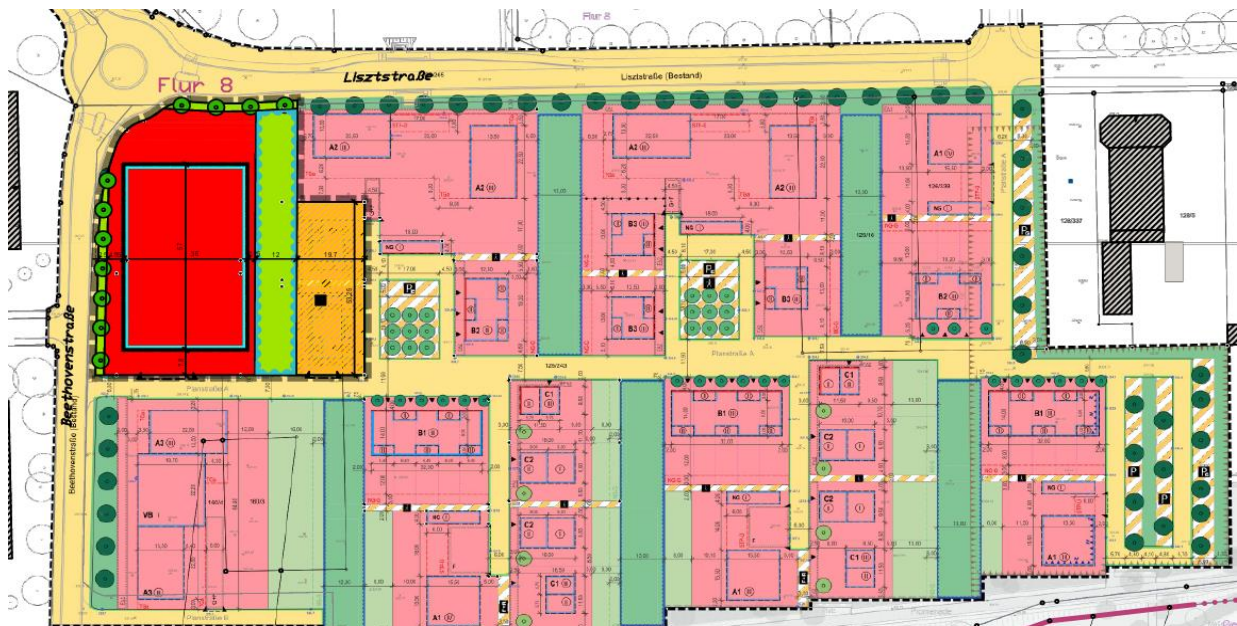
Die Planzeichnung und Begründung der oben genannten genehmigten Fassung des BP Nr. 140 „LGS2025 – Gartenstadt in Leinefelde bleiben bestehen.

Diese 1. Änderung des B-Planes ist als Modifizierung des genehmigten BP zu verstehen und ist ein eigenständiger Plan.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Rechtsgrundlagen wurden für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung aktualisiert.

Eventuelle Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftsschutz sind im Bauantragsverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

Alle betroffenen Grundstücke der 1. Änderung, befinden sich im Eigentum der Stadt Leinefelde-Worbis.

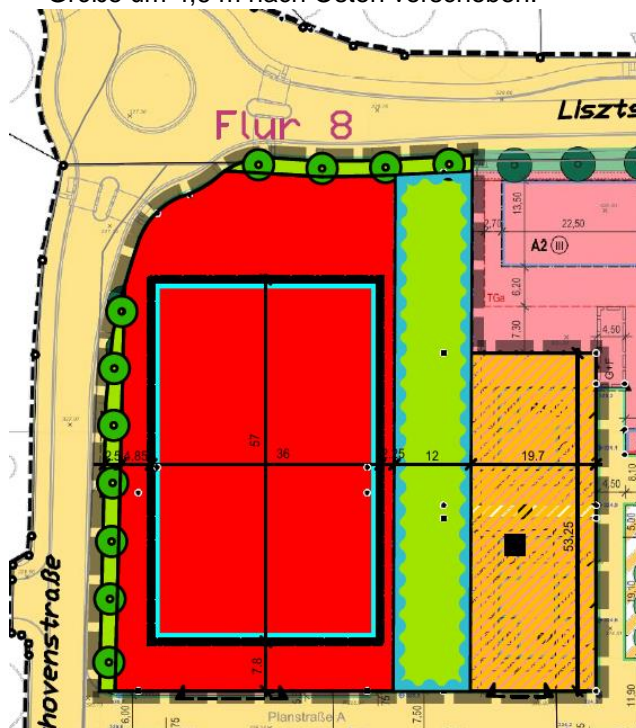
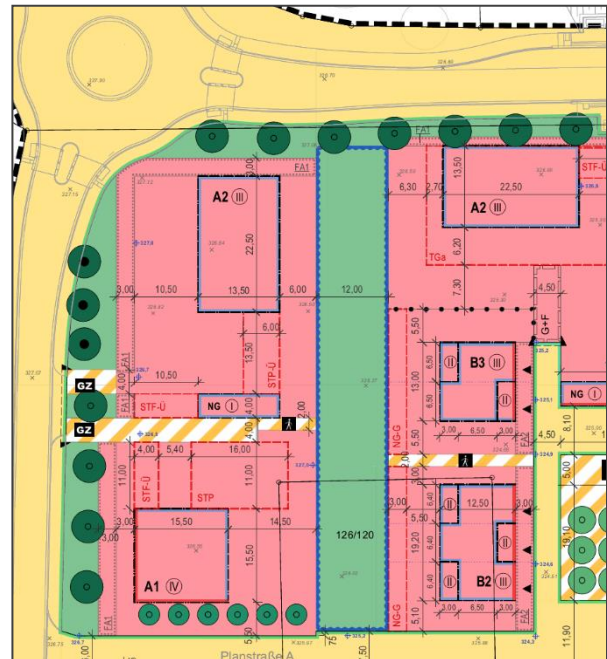


Auszug Planzeichnung 1. Änderung des vorgenannten genehmigten BP NR 140 „LGS2025 - Gartenstadt“, Ortsteil Leinefelde

Änderungen, Lage und Abgrenzungen

So soll für das Baugebiet WA die Zulässigkeit und die Bauweise wie folgt geändert werden:

- Geltungsbereich der 1. Änderung greift die umlaufenden, öffentlichen Verkehrsanlagen auf und grenzt an Übergänge einer neu festgesetzten Nutzung.
- Wegführungen werden ersatzlos gestrichen
- Baufenster A1 & 2 werden auf das geplante Bauvorhaben neu festgelegt.
- Baufenster B2 & 3 werden durch eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung (PP) ersetzt.
- Einfahrtsbereiche werden auf die geplante Bebauung abgestimmt.
- Straßenbegleitgrün wird auf öffentliche Grünfläche neu festgesetzt
- trennender Grünstreifen wird mit unveränderter Größe um 4,6 m nach Osten verschoben.



- Festsetzung der privaten 6 Bäume entfällt
- Festsetzungen der Bauweise, Maß und Art der baulichen Nutzung werden auf die geplante Nutzung neu abgestimmt.
- Gebäudehöhen werden auf die Vorgaben der Planung neu festgesetzt.
- Einfahrtsbereiche in der Beethovenstraße entfallen und werden in der Planstraße A neu festgeschrieben.
- Umwelttechnische Anforderungen wie Immission, Grünordnung und Entwässerung werden mit den Vorgaben des gesamten Bebauungsplanes, neu für diesen Geltungsbereich beurteilt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach (§ 4 Abs.1 Bau NVO)

Zulässig sind:

Wohngebäude, auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
Anlage für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind:

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mit dem Bau von max. einen Wohnhauskomplex ist die Art der baulichen Nutzung eindeutig abgestimmt und benötigt keine weiteren Zulässigkeiten. Die Einordnung nach § 34 BauGB ist durch die umgebende Nutzung von Wohnen geprägt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Es ist ein Wohnkomplex mit max. 55 Wohneinheiten für betreutes Wohnen, für das festgesetzte Baufenster zulässig (§9(1)6 BauGB).

Dieses wird festgesetzt, um eine massive Verdichtung der Bebauung und somit die Entstehung städtebaulicher Missstände zu verhindern.

Es wird eine GRZ (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO) auf 0,6 aufgrund der umliegenden Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzung, über den Richtwert von einer GRZ von 0,4, begründet sich in den festgesetzten öffentlichen Grüngürtel von ca. 1.000 m², welcher bei der Gesamtbewertung der Verdichtung und der erforderlichen Eingrünung einen erheblichen Beitrag bietet. Diese Grünfläche soll aber öffentlich bleiben, weil das Gesamtbild und dessen Pflege einheitlich für die gesamte Gartenstadt beurteilt werden soll.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise (§9 22(2) BauNVO) festgesetzt. Es sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

Im Erdgeschoss ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Fläche von max. 20 m² je Wohneinheit zulässig.

1.4 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m zulässig. Die Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Attika, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die fertige Planstraße A vor Gebäudemitte. Für technische Bauteile (Überfahrten für Aufzüge) gilt diese Höhenbeschränkung nicht.



Schnitt und Ansicht der geplanten Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 6,50 m bis 7,00 m bezogen auf die südlich gelegene Planstraße A (die Höhenangaben sind objektbezogen und gelten nicht als Festsetzung)

Diese Festsetzungen bieten eine Anpassung und städtebauliche Einordnung zur bestehenden Nachbarbebauung.

1.5 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Außenlärm sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018) die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich für die Nachtzeit umzusetzen. Entsprechend müssen die resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ an den Außenbauteilen der Gebäude ermittelten Werte wie folgt erreichen:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. erf. $R'_{w,res}$	Bürräume erf. $R'_{w,res}$
III	35	30

Im gesamten Plangebiet sind die Außenbauteile der Ost- und Südfassaden in allen Geschossen gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich III herzustellen.

Für die zur Tages- bzw. Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen.

Eine Minderung der aus den in 7.1 genannten Lärmpegelbereichen resultierenden Bauschalldämm-Maße ist dann zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein nach Nummer 1 der Verwaltungsvorschrift des TMfIL zur Einführung Technischer Baubestimmungen (ThürVVTB) vom 30.07.2018 nach DIN 4109-1/A1:2017-01 geringerer Anforderungswert ermittelt wird.

Bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes dürfen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung nicht überschritten werden. Da davon auszugehen ist, dass mehrere Wärmepumpen verschiedener Betreiber gleichzeitig auf einen

Immissionsort einwirken, hat jeder Betreiber dafür Sorge zu tragen, dass durch seine Anlage der Immissionsrichtwert der TA-Lärm am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. In Abhängigkeit des Schalleistungspegels von Wärmepumpen können folgende Mindestabstände zur nächstgelegenen fremden schutzbedürftigen Nutzung als Orientierungswerte dienen:

50 dB(A): 7 m, 55 dB(A): 13 m, 60 dB(A): 23 m, 65 dB(A): 32 m

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Zustandserfassung

Das Bebauungsgebiet liegt im Süden der Stadt Leinefelde-Worbis, OT Leinefelde.

Im Geltungsbereich befinden sich die brachliegenden Flächen der ehemaligen Garagenkomplexe.

2.2 Gestaltungsmaßnahmen

Im Zuge der grünordnerischen Festsetzungen sind die unbefestigten Flächen des Geltungsbereiches mit Gehölzen (§ 9 Abs. 24 BauGB) gemäß folgender Pflanzliste zu bepflanzen.

Mit dieser Festsetzung zur Begrünung und gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklima unterstützt und die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Im Plangebiet sind für die Pflanzung von Bäumen folgende Arten zu verwenden (*Abgleich mit den Listen des Gesamtplanes*):

Liste 1 - Bäume Typ 1 (Randbereiche Gartenstadt/ Straßenbegleitgrün):

- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Baum 2. Ordnung
- Zerr-Eiche (*Quercus cerris*), Baum 1. Ordnung
- Resista-Ulme (*Ulmus spec.*), Baum 1. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 18-20

Liste 2 - Bäume Typ 2 (Versickerungsmulden):

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Baum 2. Ordnung
- Stieleiche (*Quercus robur*), Baum 1. Ordnung
- Flatterulme (*Ulmus laevis*), Baum 1. Ordnung
- Feldulme (*Ulmus minor*), Baum 2. Ordnung
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Baum 1. Ordnung
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Baum 1. Ordnung
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Baum 1. Ordnung
- Feldahorn (*Acer campestre*), Baum 2. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 18-20

Liste 5 - Bäume Typ 5 (Bäume private Gärten-nicht überbaubare Grundstücksfläche):

- Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*)
- Blasenlesche (*Koelreuteria paniculata*)
- Zierapfel 'Evereste' (*Malus 'Evereste'*)
- Säuleneiche 'Fastigiata' (*Quercus robur 'Fastigiata'*)
- Apfeldorn (*Crataegus x lavalleyi 'Carrierei'*)

Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 18-20

Liste 9 – Sträucher Versickerungsmulden:

- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

- Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Liguster (Ligustrum spec.)
- Zwerg-Duffflieder ‚Palibin‘ (Syringa meyeri ‚Palibin‘)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Rosmarinweide (Salix rosmarinifolia)

Mindest-Pflanzqualität: Sol. 3xv.mB 125-150

Die öffentliche Grünfläche ist als Straßenbegleitgrün anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hier sind Bäume der Pflanzliste 1 im Abstand von 10 m untereinander zu pflanzen.

Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und natürliche Versickerung (Versickerungsmulden) sind je vollständige 60 m² mind. 1 großkroniger Laubbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste 2 und mind. 6 Sträucher gemäß Pflanzliste 9 zu pflanzen.

Notwendige Grundstückserschließungen sind zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je vollständige 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste 5 zu pflanzen. Diese Festsetzung ergibt sich aus den Möglichkeiten zu dem geplanten Konzept.

2.3 Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „LGS2025 - Gartenstadt“ Stadt Leinefelde-Worbis/ST Leinefelde wurde gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Die Belange des Artenschutzes wurden berücksichtigt.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO

3.1 Baukörper

(1) Fassade

Die Fassaden aller Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich mit Holzverkleidungen in gedämpften Erdtönen aus dem Farbspektrum Rot, Ocker, Braun und Grau herzustellen.

Absturzsicherungen und Geländer (für Loggien, Balkone und Dachterrassen) sind auch als vertikales Metallstabgeländer und/oder als transparente/ transluzente Glasgeländer zulässig.



3D Darstellung der geplanten Wohn- und Pflegeeinrichtung

(2) Dachform

Als Dachform aller Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dabei ist die Attika der Hauptgebäude mit einer Mindesthöhe von 30 cm über OK letzte Geschossdecke auszubilden. Technisch bedingte Aufbauten und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie müssen mindestens 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden.

(3) Nebenanlagen

Nebengebäude, Pergolen und Carports sind nur als Stahl- und/oder Holzkonstruktionen zulässig und sind in ihrer Gestaltung (Material und Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Pergolen dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m, Nebengebäude und Carports von max. 3 m haben. Aneinandergrenzende Bauten sind in gleicher Höhe auszuführen.

3.2 Einfriedungen und Außenanlagen

Befestigte und teilversiegelte Flächen innerhalb Flächen innerhalb des WA sind in hellen Grau- und Beigetönen auszubilden.

Zur Abfangung von Höhenunterschieden sind Mauern aus Beton (Fertigteile oder Ortbeton) und Elemente aus Stahl bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

4. Planinhalt und andere Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Baufenster, mit einer zulässigen Gesamtbautiefe von 36 m bzw. 60 m lässt ausreichend Spielraum für die geplante Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist. Der Abstand von den Planstraßen soll mind. 7,50 bis 8,00 m betragen. Mit diesen Festsetzungen ist der räumliche Eindruck des WA ausreichend großzügig gesichert. Eine städtebauliche Ordnung wurde durch die Einschränkung der Gebäudehöhen ausreichend festgelegt.



Geplante Bebauung des Pflegeheimes mit westlicher Ansicht zur Beethovenstraße (die Höhenangaben sind objektbezogen und gelten nicht als Festsetzung)



Die Nordansicht wird die Ansicht Lisztstraße / Kreisel prägen und die Südansicht ist der Bereich der Zufahrt von der Planstraße A (die Höhenangaben sind objektbezogen und gelten nicht als Festsetzung)

4.2 Verkehrsflächen

Die umlaufenden Erschließungsanlagen bleiben unverändert und sind von dieser 1- Änderung nicht betroffen.

Jedoch wird für die Zufahrt zu den PP, ein Einfahrtsbereich zum Gebäude mit Einfahrtsbereichen von der Planstraße A neu festgesetzt. Der Einfahrtsbereich von der Beethovenstraße entfällt.

4.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Trinkwasser:

Das Plangebiet ist Trinkwasserseitig erschlossen. Es ist lediglich eine Anpassung des notwendigen Hausanschlusses.

Abwasser:

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen. Das vorliegende Trennsystem bietet einen Anschluss an die Kläranlage Leinefelde SÜD. Die Grundstücke besitzen bereits die notwendigen Hausanschlüsse.

Oberflächenwasser:

Das Oberflächenwasser soll vorrangig versickert werden. So wird das Oberflächenwasser aus bebauten und befestigten Flächen vorrangig in die angrenzende, öffentliche Grünfläche und dessen Mulden-Rigolen-System geleitet.

Nach der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 24.04.2023, der Unteren Wasserbehörde des LK Eichsfeld, ist die Einleitung von Niederschlagswasser auch aus diesem Geltungsbereich, nach Rückhaltung über das geplante Mulden-Rigolen-System im öffentlichen Grünstreifen, sicherzustellen. Danach folgt die Einleitung über festgelegte Einleitstellen in den renaturierten Bereich des Gewässers OHNE.

Mit dem Bauantrag ist die Einleitung des Niederschlagswassers bei der Unteren Wasserbehörde des LK Eichsfeld zu beantragen. Der Nachweis hat unter den Vorgaben der Berechnungen zum beiliegenden Bericht Dimensionierung Regenwasserrückhaltung Gartenstadt mit Anlage zur Niederschlagsspeicherung und Ableitung für die Gartenstadt vom 30.01.2023 (Anlage 7.3) zu erfolgen. Gegebenenfalls sind zusätzlich Rückhaltungsmaßnahmen zum Nachweis zu beantragen.

Fernmeldetechnische Versorgung

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen. Alle Grundstücke besitzen bereits die notwendigen Hausanschlüsse.

Elektrotechnische Versorgung

Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Alle Grundstücke besitzen bereits die notwendigen Hausanschlüsse.

5. Flächenbilanz

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 5.682 m² = ca. 0,57 ha.

5.2 Öffentliche Flächen

Bezeichnung	Flächen
Öffentliche Grünfläche 12 m breiter Grünstreifen (Versickerungsmulden)	979,00 m ²
Öffentliche Grünfläche -Gestaltungsmaßnahme Straßenbegleitgün	234,00 m ²
Gesamtfläche	1.213,00 m ²

5.3 Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise)

Bezeichnung	Flächen
maßgebende Grundstücksfläche (MGF) = Gesamtfläche – öffentliche Grünfläche	4.469,00 m ²
zulässige Grundfläche (GR) = MFG x GRZ 0,6	2.681,40 m ²
Gesamtfläche	4.469,00 m ²

6. Hinweise

6.1 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzel-fundamente, aber auch Veränderungen mit Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ent-deckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.

6.2 Bodenschutz

Werden in diesem Zusammenhang Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädli-cher Bodenveränderungen/Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) fest-gestellt, so sind diese zum Schutz der Allgemeinheit und im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landratsamt Eichsfeldkreis, Fachdienst Bau und Umwelt, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. Maßnah-men koordiniert und eingeleitet werden können.

6.3 Abfall

Die bei Erschließungs-, Sanierungs-, Rückbau- und sonstigen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu halten (Vermischungsverbot), zu deklarieren und umgehend, spätestens jedoch nachdem eine vollständige Transporteinheit angefallen ist, schadlos zu entsorgen. In Abhängigkeit von der Schad-stoffbelastung sind diese Abfälle vor der Entsorgung den entsprechenden Abfallschlüsselnummern ge-mäß der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zuzuordnen.

Grundsätzlich sind zwei Arten der Entsorgung von Abfällen möglich, Verwertung oder Beseitigung. Der Abfallverwertung ist Priorität vor der Abfallablagerung einzuräumen. Erst wenn eine Verwertung technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht zumutbar ist, sind die Abfälle zu beseitigen.

Nach Art und Beschaffenheit werden die Abfälle in gefährliche und nicht gefährliche Abfälle eingestuft.

Der Nachweis der Entsorgung hat gemäß den Regelungen der Nachweisverordnung zu erfolgen.

Für den Vollzug und die Überwachung der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist die zentrale Stelle Sonderabfall Thüringen im Thüringer Landesverwaltungsamt in Weimar zuständig.

6.4 Erdaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie ge-ophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Er-gebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lage-pläne u. ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen un-aufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu überge-ben. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesdienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse bohrarchiv@tlubn.thuerinaen.de zur Verfügung.

Rechtliche Grundlage ist das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermitt-lung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung

geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz - GeolDG) in der Fassung vom 19.06.2020 (BGBl. I, Nr. 30, S. 1387 ff).

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter <http://www.infoqeo.de> online recherchiert werden.

6.5 geodätische Festpunkte

Im Bearbeitungsgebiet oder dessen unmittelbare Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen- bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind die Festpunkte besonders zu schützen (§ 25 (3) Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574) in der jeweils geltenden Fassung).

Im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat 30, Geodätische Grundlagen des TLVermGeo zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.

Kontaktadresse: Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Dezernat 30, Raumbezug
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Das Dezernat entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird diese vom TLVermGeo durchgeführt. Diese Leistungen sind entsprechend der Thüringer Verwaltungskostenordnung für das amtliche Vermessungswesen (ThürVwKostOVer) vom 9. Januar 2010 für den Auftraggeber der Baumaßnahme kostenpflichtig.

7. Anlagen

7.1 Anpassung schalltechnisches Gutachten vom 17.09.2024

7.2 Stellungnahme zur Löschwasserversorgung im Plangebiet vom 17.07.2024

7.3 Bericht Dimensionierung Regenwasserrückhaltung Gartenstadt mit Anlage zur Niederschlags- speicherung und Ableitung für die Gartenstadt vom 30.01.2023